

Samantekt

Samantekt þessi er útbúin í samræmi við 7. gr. reglugerðar framkvæmdastjórnar (ESB) nr. 2017/1129 og grein 3 í framseldri reglugerð framkvæmdastjórnar (ESB) nr. 2019/979.

a) Inngangur með varnaðarorðum

Samantektin skal lesin sem inngangur að lýsingu Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs slhf. (hér eftir „**Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður**“, „**útgefandinn**“ eða „**félagið**“) sem samanstendur af þessari samantekt, útgefandalýsingu og verðbréfalýsingu dagsettu 31. október 2022 (hér eftir „**lýsing**“). Samantektin er í fjórum hlutum: a) Inngangur með varnaðarorðum, b) Lykilupplýsingar um útgefandann, c) Lykilupplýsingar um verðbréfin og d) Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði.

Fjárfestir skal taka ákvörðun um að fjárfesta í verðbréfum Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs á grundvelli lýsingarinnar í heild sinni og hafa í huga að eftir atvikum gæti hann tapað allri eða hluta af fjárfestingu sinni. Fjárfestum er bent á að gera eigin sjálfstæðar kannanir á þeim þáttum sem sérstaklega geta átt við fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum. Hver fjárfestir verður að byggja ákvörðun um fjárfestingu í skuldabréfunum á eigin athugunum og greiningu á þeim upplýsingum sem fram koma í lýsingunni. Fjárfestum er bent á að hægt er að leita ráðgjafar sérfræðinga, svo sem hjá bönkum, verðbréfafyrirtækjum og sparisjóðum, til aðstoðar við mat á skuldabréfunum sem fjárfestingakosti. Fjárfestum er einnig ráðlagt að kynna sér eigin réttarstöðu, þ.m.t. skattaleg atriði sem kunna að snerta fjárfestingu þeirra í skuldabréfunum og leita óháðrar ráðgjafar í því tilliti.

Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans var ráðin af útgefanda til þess að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á skipulegum markaði og fékk Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans greidda þóknun fyrir þá þjónustu frá útgefanda. Fjárfestum er ráðlagt að kynna sér hugsanlega hagsmunaaárekstra umsjónaraðila við Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf. Ef farið er fyrir dómstóla með kröfu sem varðar upplýsingar í lýsingunni gæti fjárfestir sem stefnir þurft að greiða kostnað af þýðingu á lýsingunni áður en málarekstur hefst. Einkarétttaábyrgð fellur eingöngu á þá aðila sem útbúið hafa samantektina þ.m.t. þýðingu á henni, en eingöngu ef hún er villandi, ónákvæm eða í ósamræmi við aðra hluta lýsingarinnar, eða ef hún veitir ekki, þegar hún er lesin með öðrum hlutum lýsingarinnar, lykilupplýsingar til að aðstoða fjárfesta við mat á því hvort fjárfesta skuli í viðkomandi skuldabréfum. Útgefandi lýsir því yfir að lýsing sú sem samantekt þessi er hluti af var tekin saman í tengslum við töku skuldabréfa Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs til viðskipta á skipulegum markaði Nasdaq Iceland. Ekki er veitt leyfi til notkunar lýsingarinnar í neinum öðrum tilgangi.

b) Lykilupplýsingar um útgefanda

<i>Lögformlegt heiti</i>	Lögformlegt heiti og viðskiptaheiti félagsins er Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður slhf.
<i>Lögheimili</i>	Borgartún 33, 105 Reykjavík, Ísland.
<i>ISIN kóði</i>	ISIN númer IS0000031607
<i>LEI númer</i>	5493009OV12POH2M2B89
<i>Vefsíða</i>	https://www.landsbref.is/serhaefdar-fjarfestingar
<i>Símanúmer</i>	+354 410 2500
<i>Ábyrgðaraðili</i>	Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður GP ehf., kt. 661115-2380, Borgartún 33, 105 Reykjavík
<i>Rekstaraðili</i>	Landsbréf hf., kt. 691208-0520, Borgartún 33, 105 Reykjavík
<i>Lögbært yfirvald sem staðfesti lýsinguna</i>	Fjármálaeftirlit Seðlabanka Íslands, kt. 560269-4129, Kalkofnsvegi 1, 101 Reykjavík, tölvupóstfang: lysingar@sedlabanki.is
<i>Lýsingin dagsett</i>	31. október 2022

Hver er útgefandi verðbréfanna?

Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður er samlagshlutafélag samkvæmt XX. kafla laga um hlutafélög og er félagið rekið af Landsbréfum hf. sem sérhæfður sjóður samkvæmt lögum nr. 45/2020, um rekstraraðila sérhæfðra sjóða. Engin sérlög gilda um starfsemi félagsins. Starfsemi Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs er fjárfestingarstarfsemi í samræmi við fjárfestingarstefnu útgefanda en það eru einkum fjárfestingar í skuldabréfum og lánasamningum með fasteignaveðum á Íslandi. Lögheimili útgefanda er Borgartún 33, 105 Reykjavík. Ábyrgðaraðili útgefanda er Landsbréf – Veðskuldabréfasjóður GP ehf., sem er í fullri eigu Dranga fund, sem er hlutdeildarsjóður á vegum Landsbréfa. Ábyrgðaraðili gegnir einnig hlutverki stjórnar útgefanda. Til að fjármagna starfsemi sína gaf Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður út skuldabréfaflokkinn LVED 57 sem íslenskir fagfjárfestar fengu afhentan í skiptum fyrir hlutafé í útgefanda og var hlutafé útgefanda lækkað samhliða. Lögheimili félagsins er Borgartún 33, 105 Reykjavík.

Tilgangur útgefanda samkvæmt samþykktum hans er fjárfestingarstarfsemi, einkum fjárfestingar í skuldabréfum og lánasamningum með fasteignaveðum. Rekstur útgefanda markast af framkvæmd fjárfestingarstefnu og umsjón með eignum og skuldum hans. Starfsemi útgefanda má skipta í þrjá fasa; *Áskriftasöfnun, fjárfestingartímabil og rekstur og umsýsla*. Í ársbyrjun 2016 hófst vinna við að safna áskriftum til að fjármagna fjárfestingar útgefanda en þeirri vinnu var lokið í lok febrúar sama ár. Að loknu áskriftartímabili þar sem safnaðist 8,7 ma.kr. frá fagfjárfestum¹ tók við fjárfestingartímabili þar sem útgefandi fjárfesti í alls sex veðskuldabréfum. Fjárfestingartímabili lauk um mitt sumar 2018

Við dagsetningu þessarar lýsingar eru fjórir hluthafar með yfir 10% eignarhlut í félaginu: Lífeyrissjóður verzlunarmanna, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A-deild, Stapi lífeyrissjóður og Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga. Tíu stærstu hluthafar félagsins eiga samanlagt 94,31% af hlutfé útgefanda og eru eftirfarandi:

Hluthafar	Eignarhluti
Lífeyrissjóður verzlunarmanna	19,90%
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, A-deild	14,90%
Stapi lífeyrissjóður	14,31%
Brú lífeyrissjóður starfsmanna sveitarfélaga	11,45%
Festa lífeyrissjóður	8,01%
Lífeyrissjóður bankamanna	5,72%
Lífeyrissjóður starfsmanna Reykjavíkurborgar	5,72%
Lífsverk lífeyrissjóður	5,72%
Frjálsi lífeyrissjóðurinn	5,72%
Íslenski lífeyrissjóðurinn	2,86%

Útgefanda er ekki kunnugt um að hann sé undir beinum eða óbeinum yfirráðum eða stjórn einhvers eins aðila né um annað eignarhald en að framan greinir eða að honum sé stjórnað af öðrum aðilum en hér hefur verið greint frá. Þá er útgefanda ekki heldur kunnugt um að til staðar séu önnur réttindi en að framan greinir sem geta leitt til breytinga á yfirráðum í útgefanda

Ingvar Karlsson og Björn Snær Guðbrandsson eru framkvæmdastjórar Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs en þeir eru jafnframt starfsmenn Landsbréfa. Félagið hefur ekki aðra starfsmenn.

Endurskoðandi útgefanda fyrir fjárhagsárin 2022, 2021 og 2020 var KPMG ehf., kt. 590975-0449, Borgartúni 27, 105 Reykjavík (hér eftir „KPMG“) og fyrir þeirra hönd Sæmundur Valdimarsson aðili að félagi löggiltra endurskoðenda. KPMG ýmist kannaði eða endurskoðaði árs- og/eða árshlutareikninga útgefanda fyrir fjárhagsárin 2022, 2021 og 2020.

¹ Skilgreining skv. 13. tl. 4 gr. laga um markaði fyrir fjármálagerninga

Helstu fjárhagsupplýsingar um útgefanda

Í töflunum hér fyrir neðan má sjá helstu upplýsingar úr rekstrarreikningi, efnahagsreikningi og sjóðstreymisfirliti útgefanda.

Rekstrarreikningur	2022	2021	2021	2020
í þús. ISK	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	31.12.2020
Heildarafkoma tímabilsins	42.440	-81.930	-44.110	63.615

Efnahagsreikningur	2022	2021	2021	2020
í þús. ISK	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	31.12.2020
Hrein skuld²	7.245.103	6.965.129	6.965.129	6.625.842

Sjóðstreymisfirlit	2022	2021	2021	2020
í þús. ISK	30.6.2022	30.6.2021	31.12.2021	31.12.2020
Hreint sjóðstreymi frá rekstri	30.236	-124.149	-128.153	19
Hreint sjóðstreymi frá fjárfestingarhreyfingum	-6.580	170.861	279.059	87.214
Hreint sjóðstreymi frá fjármögnunarhreyfingum	-46.276	-73.417	-118.893	-87.462

Ekki hafa orðið neinar verulegar óæskilegar breytingar á framtíðarhorfum útgefanda síðan síðustu endurskoðuðu reikningskil hans voru birt. Engar mikilvægar breytingar á fjárhags- eða viðskiptastöðu útgefanda hafa átt sér stað frá lokum síðasta fjárhagstímabils þann 30. júní 2022

Landsbréf - Veðskuldabréfasjóður er og hefur ekki verið aðili að stjórnarsýslu-, dóms- eða gerðardómsmálum sem kunna að hafa veruleg áhrif á fjárhagsstöðu félagsins eða arðsemi þess undanfarna tólf mánuði. Útgefanda er enn fremur ekki kunnugt um að slík mál séu í farvatninu. Yfirlýsing þessi miðast við birtingu útgefandalýsingar þessarar.

Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir útgefandann

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta er hættan á að mótaðilar standi ekki í skilum eða hæfni þeirra til að standa við skuldbindingar versni verulega. Hjá útgefanda stafar hættan aðallega af mótaðila sem útgefandi hefur veitt fjármögnun, með kaupum á veðskuldabréfi hans. Standi mótaðilar ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til að standa skil á greiðslum á skuldabréfaflokknum LVED 57. Greiðslugeta útgefanda er því háð greiðslugetu mótaðila. Mótaðilaáhætta ræðst einkum af fjárhagsstöðu og starfsemi einstakra mótaðila, auk stöðu þeirra atvinnugreina sem stærstu viðskiptavinir mótaðila starfa í. Mótaðilar útgefanda eru bæði fáir og stórir og hefur því hver og einn hlutfallslega mikil áhrif á útgefanda. Útgefandi hefur til umræða nokkrar lausnir við vanefndum mótaðila eins og t.a.m. skammtíma lántöku, skilmálabreytingu skuldaskjala og í versta falli gjaldfellingu skuldar og nauðungarsölu veðandlaga veðskuldabréfa.

Þrátt fyrir að útgefandi hafi sett sér stefnu til að takmarka mótaðilaáhættu er sú hættu þó til staðar að áföll hjá mörgum mótaðilum á sama tíma, hvort sem er vegna efnahagsþrenginga eða af öðrum orsökum getur valdið því að mótaðilar standi ekki við skuldbindingar sínar. Slík staða getur haft veruleg neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu félagsins og þar með getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar.

Útlánaáhætta tengd mótaðila

Útlánaáhætta er hættan á fjárhagslegu tapi ef viðskiptamaður eða mótaðili í fjármálagerningi getur ekki staðið við umsamdar skuldbindingar sínar eða að tryggingar viðskiptamanns nægja ekki til að mæta skuldbindingum þeirra.

Í fjárfestingarstefnu útgefanda var lagt upp með að takmarka útlánaáhættu með skilyrðum og takmörkunum. Hámarks láns hlutfall gat verið á bilinu 65% - 85% en það réðst af staðsetningu veðandlaga og tegund mótaðila

² Hrein skuld = Langtímaskuldir auk skammtímaskulda að frádrögnum handbæru fé og hlutdeildarskírteinum

hvert hámarkið gat orðið. Með hámarkslánshlutfalli var verið að gæta þess að veðandlög hafi svigrúm til að rýma í virði og standi til tryggingar veðskuldabréfa.

Skilyrði við fjárfestingu var að fasteignir sem mynda veðandlag veðskuldabréfanna voru í útleigu eða í notkun eiganda. Með því var verið að tryggja að tekjuflæði hafi verið til staðar í veðandlaginu. Annað skilyrði við fjárfestingu var að lán til eins félags gat að hámarki verið á bilinu 15-30% af áskriftarloforðum fjárfesta en það fór eftir því hvort fasteignin hafi verið notuð undir atvinnurekstur eða íbúðarhúsnæði. Með því að setja slíkt hámark var verið að takmarka áhrif eins mótaðila á útgefanda. Stærsti mótaðili útgefanda starfar í útleigu íbúðarhúsnæðis og var stærð þeirrar fjárfestingar tæplega 29% af áskriftarloforðum fjárfesta.

Viðvarandi fjárhagsleg skilyrði á borð við eiginfjárlutfall og greiðsluþekju eiga að hjálpa til við að fylgjast með þróun fjárhags mótaðila en hlutföllin eru mismunandi eftir mótaðilum. Hlutföllin virka eins og viðvörunarbjöllur og gera útgefanda kleift að gjaldfella veðskuldabréfin og ganga að veðum ef fjárhagsleg skilyrði eru brotin.

Þrátt fyrir að í fjárfestingarstefnu sé ákveðið verklag til að takmarka útlánaáhættu er sú hættu til staðar að einstakur mótaðili nái ekki að standa í skilum við útgefanda. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á sjóðstreymi og afkomu útgefanda og þar með getu hans til að standa í skilum á skuldbindingum sínum.

Áhætta tengd fjárhag og fjármögnun mótaðila

Þróun atvinnugreina mótaðila og helstu efnahagsstærða eru þættir sem hafa áhrif á rekstur, tekjur og fjármögnun mótaðila. Neikvæð þróun getur leitt til þess að mótaðilar nái ekki að endurfjármagna skuldir sínar eða standa við skuldbindingar sínar ef mikil breyting verður á tekjum. Aðstæður á mörkuðum með lánsfé geta breyst og ekki er hægt að útløka að mótaðilar þurfi á fjármögnun að halda á tímum þegar framboð lánsfjár er takmarkað eða dýrt í samanburði við kjör í lágvaxtaumhverfi.

Lausafjárahætta

Lausafjárahætta er hættan á því að útgefandi geti ekki staðið við fjárskuldbindingar sínar eftir því sem þær gjaldfalla vegna skorts á lausafé. Í lok fjárfestingartímabilsins var framkvæmd hlutafjárþækkun með útgáfu skuldabréfaflokksins LVED 57 sem framseldur var til hluthafa og myndar skuldbindingu útgefanda. Fjárfestingar útgefanda skila mánaðarlegum vaxtagreiðslum og afborgunum sem ætlað er að mæta greiðsluflæði skuldabréfsins sem er fjórum sinnum á ári. Útgefanda er heimilt skv. fjárfestingarstefnu að fjárfesta í innlánum fjármálaþyrirtækja og hlutdeildarskírteinum skammtímasjóða í þeim tilgangi að stýra lausu fé.

Þær áhættur sem snúa að lausafé útgefanda eru aðallega greiðsluerfiðleikar mótaðila, sala fullnustueigna og lausafjárstýring.

Greiðsluerfiðleikar mótaðila

Hætta er á að brestur geti orðið á tekjustraumi fjárfestinga í kjölfar greiðsluerfiðleika hjá mótaðila. Við slíkar aðstæður er hugsanlegt að mótaðili muni leitast eftir greiðslufresti eða ívilnun af hendi útgefanda og í slíku tilfalli þyrfti að gera skilmálabreytingu á veðskuldabréfi hans.

Sala fullnustueigna

Sú staða getur komið upp hjá útgefanda að erfiðlega gangi að selja fullnustueign eða að virði hennar reynist lægra en fjárfestingarinnar. Í slíkum tilvikum er heimild skv. gr. 2.11 samþykkt að taka skammtímalán í þeim tilgangi að verja hagsmuni félagsins.

Lausafjárstýring

Hætta er á að útgefandi nái ekki að halda nægu lausu fé til lengri tíma eða nái ekki að innleysa fjárfestingar sínar fyrir fjárhæð sem er hærri en áætlað gangvirði þeirra.

Endurgreiðsla skuldabréfanna er háð því að mótaðilar standi við skuldbindingar sínar gagnvart útgefanda skv. veðskuldabréfum sem útgefandi hefur fjárfest í. Áhrif fyrrgreindra þátta kunna að hafa neikvæð áhrif á sjóðstreymi og lausafé útgefanda. Slík staða getur skert getu útgefanda að standa skil á skuldbindingum sínum gagnvart skuldabréfaeigendum og leitt til greiðslufalls og gjaldfellingar skuldabréfaflokksins

Markaðsáhætta

Markaðsáhætta er sú áhætta að verðbreytingar á mörkuðum hafi óhagstæð áhrif á fjármálagerninga. Almennt sveiflast verð á hlutabréfum, skuldabréfum, gjaldmiðlum og eignaflokkum á markaði. Ávöxtunarkrafa er krafa um

ávöxtun sem fjárfestar vænta af tiltekinni eign að meðaltali. Sem dæmi má nefna að efávöxtunarkrafa hækkar á tiltekið veðskuldabréf með fasteignaveði þá lækkar virði þess og öfugt. Breytingar áávöxtunarkröfu geta komið frá áður nefndum verðbreytingum á markaði sem útgefandi hefur ekki stjórn á. Hætta er á tapi hjá útgefanda vegna sveiflna á markaðsvirði eigna í eignasafni félagsins. Breytingar á mörkuðum geta því haft áhrif á virði eigna og afkomu útgefanda.

Vaxtaáhætta og verðbólguáhætta

Vaxtaáhætta felst í því þegar vextir á eignum og skuldum breytast ekki í takt. Í tilviki útgefanda eru fastir vextir bæði á vaxtaberandi eignum og skuldum sem takmarkar vaxtaáhættu hans. Verðbólguáhætta er einnig takmörkuð þar sem eignir og skuldir eru bæði verðtryggðar og því ætti ekki að myndast misræmi milli eigna og skulda útgefanda út frá þróun verðbólgu.

Veðskuldabréfin bera fasta verðtryggða vexti frá 3,0% til 4,7%. Sú hætta er fyrir hendi aðávöxtun félagsins verði lægri en lagt var upp með. Ef kjör fjárfestinga lækka í kjölfar skilmálabreytinga á veðskuldabréfum sem fjárfest hefur verið í mun það hafa neikvæð áhrif á árangur útgefanda.

c) Lykilupplýsingar um verðbréfin

Helstu eiginleikar verðbréfanna

Verðbréfin sem taka skal til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland eru skuldabréf útgefin í íslenskum krónum af Landsbréfum - Veðskuldabréfasjóði með auðkennið LVED 57. Skuldabréfin að fjárhæð 6.645 m.kr. að nafnvirði eru gefin út í 1 kr. nafnverðseiningum og rafrænt skráð hjá Nasdaq verðbréfamiðstöð hf. ISIN númer skuldabréfanna er IS0000031607.

Skuldabréfin bera 3,5% fasta vexti og eru verðtryggð með vísitölu neysliverðs með grunnildi 470,28667 stig, sem er dagvísitala þann 15. október 2019. Höfuðstóll skuldarinnar breytist í hlutfalli við vísitöluna frá grunnvísitölu til vísitölu á gjalddaga. Skuldabréfin voru gefin út 28. nóvember 2019. Fyrsti vaxtadagur skuldabréfanna var 15. október 2019. Höfuðstóll og vextir greiðast með jöfnum greiðslum (e. annuity), í fyrsta sinn þann 15. janúar 2020 og á þriggja mánaða fresti þar á eftir. Lokagjalddagi er 15. apríl 2057. Frá og með 15. janúar 2020 er útgefanda heimilt að greiða útgáfuna upp hraðar eða að fullu áður en að lokagjalddaga er komið og þá á gjalddögum útgáfunnar.

Allar eignir útgefanda standa til tryggingar á greiðslum skuldabréfaflokksins LVED 57 en þær samandstanda af fjárfestingum í veðskuldabréfum. Til tryggingar endurgreiðslu langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veð í fasteignum sínum. Kröfur skuldabréfaeigenda samkvæmt skuldabréfaflokkinum eru ávallt jafnréttáar (e. pari passu) innbyrðis. Óheimilt er að veita öðrum jafnréttáum skuldbindingum sérstakar tryggingar fyrir greiðslu þeirra eða inna af hendi greiðslu nema sama hlutfall sé greitt til allra skuldabréfaeigenda. Kröfur vegna skuldabréfanna njóta sömu réttáæðar og almennar kröfur á hendur útgefanda komi til gjaldþrotaskipta

Greiði útgefandi ekki á gjalddaga skuldabréfanna, enda hafi skuldabréfaeigandi fyrir þann tíma framvísað með sannarlegum hætti staðfestingu á eign sinni á VS reikningi hjá reikningsstofnun, er skuldabréfaeiganda heimilt að innheimta dráttarvexti í samræmi við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndarálag, sbr. 1 mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af gjaldfallinni eða gjaldfelldri upphæð. Undantekning er ef gjalddagi skuldabréfanna er ekki bankadagur og útgefandi greiðir á næsta bankadegi þar á eftir, en þá reiknast ekki dráttarvextir. Hafi greiðsla ekki verið innt af hendi 30 dögum eftir gjalddaga og útgefandi ekki gripið til ráðstafana til þess að efna skuldbindingar sínar, er skuldabréfaeiganda heimilt að fella alla skuldina í gjalddaga fyrirvaralaust og án uppsagnar. Verði skuldin gjaldfelld samkvæmt framansögðu, má gera aðför hjá skuldara til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms eða réttarsáttar skv. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989, um aðför að undangenginni greiðsluáskorun skv. 7 gr. laganna. Auk þess að ná til höfuðstóls skuldarinnar, nær aðfaraheimild þessi til vaxta, verðbóta, dráttarvaxta auk alls kostnaðar af innheimtuaðgerðum sbr. 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989.

Ef fjárnám verður gert hjá útgefanda, komi fram ósk um gjaldþrotaskipti á búi útgefanda, ef útgefandi leitar nauðasamninga, eignir útgefanda eru auglýstar á nauðungarupphæði eða ef eignir útgefanda eru kyrrsettar sem hluti af fullnustuaðgerðum kröfuhafa fellur skuldabréfaútgáfan í gjalddaga einhliða og fyrirvaralaust.

Einungis er heimilt að framselja skuldabréfin til nafngreinds aðila. Skuldabréfin eru gefin út með rafrænum hætti í kerfi Nasdaq Verðbréfamiðstöðvar og er reikningsstofnunum einum heimilt að annast milligöngu um framsal á

skuldabréfunum, eins og þær eru skilgreindar samkvæmt lögum nr. 7/2020, um verðbréfamistöðvar, uppgjör og rafræna eignaskráningu fjármálagerninga.

Hvar munu viðskipti með verðbréfin fara fram?

Stjórn Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs mun óska eftir því að öll útgefin skuldabréf í flokknum LVED 57 verði tekin til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland.

Helstu áhættuþættir sem eru sértækir fyrir verðbréfin

Almenn áhætta skuldabréfa

Fjárfesting í skuldabréfum felur í sér áhættu. Eigendur skuldabréfa geta tapað verðmæti fjárfestingar sinnar í skuldabréfum í heild eða að hluta.

Skuldabréf bera markaðsáhættu sem felst í því að virði þeirra getur sveiflast ef ávöxtunarkrafa skuldabréfa sveiflast almennt á mörkuðum. Ef ávöxtunarkrafa hækkar þá lækkar virði skuldabréfanna og ef ávöxtunarkrafa lækkar þá eykst virði skuldabréfanna. Margvíslegir atburðir geta valdið verðbreytingum á mörkuðum með fjármálagerninga og haft áhrif á virði skuldabréfa, s.s. almennt efnahagsástand, breytingar á lögum og reglum á fjármálamarkaði og ófyrirséðir atburðir. Slíkir atburðir eru utan áhrifasviðs útgefanda. Fjármálamarkaðir eru háðir því rekstrarumhverfi sem stjórnvöld skapa þeim á hverjum tíma. Breytingar á lögum og reglum sem gilda um fjármálamarkaði kunna að skapa óróa á mörkuðum og valda verðbreytingum á verðbréfum, þ.m.t. á skuldabréfum.

Aðrir áhættuþættir fylgja einnig fjárfestingu í skuldabréfum sem tengjast skilmálum og réttindum skuldabréfaútgefanda s.s. vegna vanefndartilvika, veðtrygginga og stöðu skuldabréfafjárfesta gagnvart öðrum skuldbindingum útgefanda. Skuldabréf standa framar í kröfuröðinni en til dæmis hlutabréf, en þrátt fyrir það geta fjárfestar tapað virði fjárfestingar sinnar í heild eða hluta.

Endurgreiðsluáhætta

Standi útgefandi ekki við skuldbindingar sínar samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins getur það haft í för með sér fjárhagslegt tjón fyrir fjárfesta. Útgefandi hefur skuldbundið sig til að greiða skuldabréfaflokkinn LVED 57 á gjalddaga og ber einn ábyrgð á þeirri skuldbindingu og standa þær eignir til tryggingar sem tilheyrja honum hverju sinni. Útgefandi fjármagnar skuldbindingar sínar vegna skuldabréfaflokksins með tekjum og/eða arði af eignum sínum, sem eru fjárfestingar í veðskuldabréfum, lánnum og öðrum skuldarviðurkenningum fyrirtækja og annarra aðila. Ef tekjur af eignum útgefanda verða minni eða þær tapast að hluta eða öllu leyti hefur það neikvæð áhrif á getu hans til þess að standa við skuldbindingar sínar skv. skuldabréfaflokknum. Hafi greiðsla af skuldabréfinuflokknum ekki verið innt af hendi innan 30 daga frá gjalddaga er um vanefnd að ræða samkvæmt skilmálum skuldabréfaflokksins og er eigendum heimilt að fella alla skuldina fyrirvaralaust á gjalddaga og án uppsagnar.

Rekstraraðili útgefanda er skaðlaus af útgáfu skuldabréfaflokksins, ber ekki ábyrgð á greiðslum vegna hans og er hvorki skuldari né ábyrgðarmaður á skuldabréfaflokknum.

Mótaðilaáhætta

Mótaðilaáhætta fjárfesta vegna skuldabréfaflokksins er sú að útgefandinn standi ekki við skuldbindingar sínar. Útgefandi skuldbindur sig til að greiða af skuldabréfaflokknum á gjalddaga með tekjum sínum og eignum. Standa mótaðilar útgefanda hins vegar ekki við skuldbindingar sínar hefur það áhrif á tekjur útgefanda og þar með getu hans til þess að standa skil á greiðslum til fjárfesta skv. skilmálum skuldabréfaflokksins. Til tryggingar endurgreiðslna langtímakrafna útgefanda hafa mótaðilar veitt útgefanda veð í fasteignum í eigu þeirra. Ekki er hægt að útiloka að mótaðilar standi ekki við gerða samninga. Slík staða getur haft neikvæð áhrif á getu útgefanda til að standa við skuldbindingar sínar og valdið fjárfestum fjárhagslegu tjóni.

Seljanleikaáhætta

Seljanleikaáhætta skuldabréfaflokksins felst í því að ekki reynist mögulegt að selja hann á þeim tíma og/eða í því magni eða á því verði sem fjárfestar vilja. Verðmyndun á markaði getur verið óskilvirk sem veldur því að verulegur munur getur verið á kaup- og sölugengi. Þrátt fyrir að sótt verði um töku skuldabréfaflokksins til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland er ekki hægt að ábyrgjast að skilvirkur markaður myndist með skuldabréfaflokkinn við töku hans til viðskipta eða að slíkur markaður myndist í framtíðinni. Ekki hefur verið samið um viðskiptavakt með skuldabréfaflokkinn og viðskiptavakt er ekki fyrirhuguð fyrir tilstuðlan útgefandans.

Vaxtaáhætta

Almennt lækkar markaðsvirði skuldabréfa, að öðru óbreyttu, ef vextir hækka og öfugt. Óvissa um framtíðarþróun vaxtastigs hefur í för með sér að fjárfestar í skuldabréfum með föstum vöxtum taka áhættu á að gengi skuldabréfsins lækki, ef vextir hækka. Því lengri sem lánstími skuldabréfa er og því lægra sem vaxtastigið er, þeim mun viðkvæmari eru skuldabréfin fyrir hækkun markaðsvaxta, að öðru óbreyttu. Fjárfestar sem kaupa skuldabréf með föstum vöxtum standa frammi fyrir þeirri áhættu að vextir skuldabréfanna og fjárhæð þeirra vaxta sem þeir fá greitt sé lægri en þeir vextir sem bjóðast almennt á markaði.

Áhætta vegna skilmálabreytinga

Breytingar á skilmálum skuldabréfaflokksins eru háðar samþykki eigenda skuldabréfaflokksins miðað við fjárhæð (66,67%). Engar takmarkanir eru á því hvaða skilmálum heimilt er að breyta. Þar sem ekki þarf samþykki allra eigenda fyrir skilmálabreytingum er sú hætta fyrir hendi að skilmálabreyting verði samþykkt þrátt fyrir að allt að 33,33% eigenda, miðað við fjárhæð, hafi metið skilmálabreytinguna sem verri kost fyrir sig.

d) Lykilupplýsingar um töku til viðskipta á skipulegum markaði

Samkvæmt hvaða skilyrðum og tímaáætlun get ég fjárfest í þessu verðbréfi?

Sótt verður um töku skuldabréfaflokksins LVED 57 til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Útgefin og seld skuldabréf í flokknum eru að fjárhæð 6.645 m.kr. og er heimild til útgáfu fullnýtt. Kauphöllin mun tilkynna opinberlega ef skuldabréfin verða tekin til viðskipta og hvenær fyrsti mögulegi viðskiptadagur með bréfin á Aðalmarkaði verður. Tilkynning Kauphallar verður gerð með að lágmarki eins viðskiptadags fyrirvara.

Hvers vegna er þessi lýsing gerð?

Lýsing þessi er gerð vegna fyrirhugaðrar töku skuldabréfa með auðkenni LVED 57 til viðskipta á skipulegum markaði hjá Nasdaq Iceland hf.

Samkvæmt bókhaldi útgefanda var andvirði skuldabréfanna 6.645 m.kr. við útgáfu þeirra og hafði því verið ráðstafað í fjárfestingar í samræmi við fjárfestingarstefnu útgefanda. Útgáfan fór fram á genginu 1 eða á pari. Ekki féll til teljandi kostnaður vegna útgáfunnar. Áætlaður heildarkostnaður vegna töku skuldabréfanna til viðskipta er um 7,2 m.kr. og greiðist af útgefanda og er því ætluð nettófjárhæð ágóða skuldabréfaútgáfunnar 6.638 m.kr..

Athygli fjárfesta er vakin á hagsmunum útgefanda, Landsbréfa og Landsbankans hf. vegna töku skuldabréfa Landsbréfa - Veðskuldabréfasjóðs til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Í tengslum við töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland hefur Fyrirtækjaráðgjöf Landsbankans hf. verið útgefanda til ráðgjafar við gerð lýsingarinnar ásamt því að hafa umsjón með töku skuldabréfanna til viðskipta á Aðalmarkaði Nasdaq Iceland. Fyrir það greiðir útgefandi Landsbankanum hf. þóknun.

Landsbankinn hf. er eigandi Landsbréfa hf., rekstraraðila sem annast rekstur samlagshlutafélagsins Landsbréf - Veðskuldabréfasjóðs, sem er útgefandi skuldabréfaflokksins LVED 57 sem þessi lýsing dagsett 31. október 2022 tekur til. Framkvæmdastjórar útgefanda eru starfsmenn Landsbréfa og stjórnarmaður Landsbréfa – Veðskuldabréfasjóðs GP er jafnframt framkvæmdastjóri Landsbréfa. Útgefandi greiðir Landsbréfum þóknun vegna þessara verkefna. Landsbankinn er vörsluaðili útgefandans sbr. IV. kafla laga um rekstraraðila sérhæfðra sjóða og annast tiltekin verkefni samkvæmt sérstökum útvistunarsamningum sem gerðir hafa verið, m.a. um upplýsingatækni, mannauðsmál, verkefni á sviði reikninghalds og bókhalds, innri endurskoðun, og jafnframt annast Landsbankinn greiðslur útgefandans til skuldabréfaeigenda skv. skilmálum skuldabréfanna sem lýsing þessi tekur til. Landsbankinn fær greidda þóknun frá Landsbréfum vegna útvistaðra verkefna og eins fyrir að sinna hlutverki vörsluaðila samkvæmt vörslusamningi aðila.